

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengertian Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

- 1) Pengertian akad pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* berdasarkan undang-undang

Berdasarkan penjelasan pasal 19 ayat (1) UU Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.¹

Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan salah satu bentuk kegiatan usaha bank syariah atau Lembaga Keuangan Syariah yang dilaksanakan berdasarkan *prinsip syariah*.²

- 2) Pengertian Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan ketentuan Bank Indonesia

Berdasarkan lampiran surat edaran Bank Indonesia No. 5/26/BPS/2003 tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia halaman 111, yang dimaksud dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang antara *lessor/ muajjir* (pemberi sewa) dengan *lessee/musta'jir* (penyewa) yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa.³

¹ Wangsawidjadja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012), hlm. 267-268.

² *Prinsip Syariah* adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang syariah.

³ *Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah Bank Indonesia*, 2006, hlm 21.

Berdasarkan Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/ DPbS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah transaksi sewa- menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.

Dalam ketentuan butir III.7.d Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah ditegaskan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati oleh bank dan penyewa selesai.⁴

- 3) Pengertian Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyya Bi Al-Tamlik*, yang dimaksud dengan sewa beli (*al-ijarah al-muntahiya bi al-tamlik*), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.

- 4) Pengertian Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan PSAK No. 107 (Akuntansi *Ijarah*)

⁴ Wangsawidjadja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012), hlm. 268-269.

Dalam ketentuan butir 6 PSAK No. 107 tentang Akuntansi *Ijarah* ditegaskan bahwa perpindahan kepemilikan suatu asset yang di-*ijarah*-kan dari pemilik ke-pada penyewa dalam *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dilakukan jika seluruh pembayaran sewa atas objek *Ijarah* yang dialihkan telah diselesaikan dan objek *Ijarah* telah diserahkan kepada penyewa dengan membuat akad terpisah.

Berdasarkan ketentuan- ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa:

- a. *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank, yang mengikat bank untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.
- b. Bank syariah wajib melaksanakan pembiayaan berdasarkan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sesuai prinsip syariah dan ketentuan-ketentuan Bank Indonesia yang berlaku.
- c. Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tidak dimungkkinkan barang yang dibiayai dibalik nama atas nama nasabah sejak awal sebelum masa sewa berakhir.
- d. Resiko yang dihadapi bank syariah apabila pelaksanaan pembiayaan dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* bertentangan dengan hukum dan prinsip syariah adalah pembatalan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tersebut demi hukum.

Dari uraian mengenai *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tersebut diatas, permasalahan yuridis yang dapat timbul adalah mengenai status kepemilikan atas asset yang disewakan. Apabila status asset yang disewakan adalah milik bank, maka bank terlebih dahulu membeli asset tersebut dari pihak lain.⁵ Dalam hal ini permasalahan yang timbul adalah sama dengan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, yaitu masalah balik nama asset termasuk masalah perpajakannya, seperti *BBN*, *BPHTB*, dan *PPh*.⁶

5) Rukun dan Syarat Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik⁷

1. Rukun

- 1) Penyewa (*musta'jir*) atau dikenal dengan lesse, yaitu pihak yang menyewa objek sewa. Dalam perbankan, penyewa adalah nasabah.
- 2) Pemilik barang (*mua'ajjir*), dikenal dengan *lessor*, yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa.
- 3) Barang/objek sewa (*ma'jur*) adalah barang yang disewakan.
- 4) Harga sewa/ manfaat sewa (*ujrah*) adalah manfaat atau imbalan yang diterima oleh *mu'ajjir*.
- 5) Ijab Kabul, adalah serah terima barang.

2. Syarat

- 1) Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad.
- 2) *Ma'jur* memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan dalam islam, dapat dinilai atau diperhitugkan, dan manfaat atas transaksi ijarah muntahiya bittamlik harus diberikan oleh *lesse* kepada *lessor*.

⁵ Wangsawidjadja, Ibid, hlm. 269-270

⁶ BBN (*Bea Balik Nama*) BPHTB (*Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan*) PPh (*Pajak Penghasilan*)

⁷ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 164

6) Landasan Syariah Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

1. Al-Qur'an

Firman Allah, QS. al-Qashas: 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya: “Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja pada kita ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”. (al-Qashas: 26)⁸

Firman Allah, QS. al-Zukhruf [43]: 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
بَعْضًا سَخِرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.⁹

2. Al-Hadits

⁸ Ibid, hlm. 161.

⁹ Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyya Bi Al-Tamlik.

Hadits Nabi yang dapat dijadikan dasar hukum beroperasionalnya kegiatan *ijarah*, meliputi :

Ahmad Abu Daud dan An-Nasa meriwayatkan dari saad bin Abi Waqqash r.a berkata: “*Dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah SAW melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak*”.

Dari Ibnu Umar r.a. bersabda Rasulullah Saw. “*Berikanlah upah (sewa) Buruh itu sebelum kering keringatnya*”.(HR. Ibnu Majah)

Dari Abi Said Al-Hudry r.a. bahwa Rasulullah Saw. “*Telah bersabda, Barang siapa memperkerjakan pekerja hendaklah menjelaskan upahnya*”.

Diriwayatkan Dari Ibnu Abbas Bahwa Rasulullah Saw.Bersabda. “*Berbekamlah kamu, kemudian berikannlah upahnya kepada tukang bekam itu*”. (HR. Bukhari dan Muslim).¹⁰

7) Karakteristik *Ijarah Muntahiya Bittamlik*¹¹

3. Dalam pelaksanaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) wajib membuat *wa'ad*¹².
Wa'ad yang dibuat pemberi sewa bersifat tidak mengikat bagi penyewa (*musta'jir*) dan apabila *wa'ad* dilaksanakan, pada akhir masa sewa wajib dibuat akad pemindahan kepemilikan.
4. Hak perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*), antara lain adalah:

¹⁰ Hasbi Ramli. *Toeri Dasar Akutansi Syariah*. (Jakarta:Renaissance 2005), hal,63

¹¹ Al Arif Nur Rianto, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012) hlm. 255-257.

¹² *Wa'ad* yaitu janji pemindahan kepemilikan objek *ijarah muntahiya bittamlik* pada akhir masa sewa.

- a. Memperoleh pembayaran sewa dari penyewa (*musta'jir*)
 - b. Menarik objek *ijarah muntahiya bittamlik* apabila penyewa (*musta'jir*) tidak mampu membayar sewa sebagaimana diperjanjikan
 - c. Pada akhir masa sewa, mengalihkan objek *ijarah muntahiya bittamlik* kepada penyewa lain yang mampu dalam hal penyewa (*musta'jir*) sama sekali tidak mampu untuk memindahkan kepemilikan objek *ijarah muntahiya bittamlik* atau memperpanjang masa sewa atau mencari calon penggantinya.
5. Kewajiban perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*) antara lain:
- a. Menyediakan objek *ijarah muntahiya bittamlik* yang disewakan
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan objek *ijarah muntahiya bittamlik* kecuali diperjanjikan lain
 - c. Menjamin objek *ijarah muntahiya bittamlik* tidak terdapat cacat dan dapat berfungsi dengan baik.
6. Hak penyewa (*musta'jir*), antara lain adalah:
- b. Menggunakan objek *ijarah muntahiya bittamlik* sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang diperjanjikan
 - c. Menerima objek *ijarah muntahiya bittamlik* dalam keadaan baik dan siap dioperasikan
 - d. Pada akhir masa sewa, memindahkan kepemilikan objek *ijarah muntahiya bittamlik*, atau memperpanjang masa sewa, atau mencari calon penggantinya dalam hal tidak mampu untuk memindahkan

hak kepemilikan atas objek *ijarah muntahiya bittamlik* atau memperpanjang masa sewa

- e. Membayar sewa sesuai dengan yang diperjanjikan.
7. Kewajiban penyewa (*musta'jir*) antara lain adalah:
- a. Membayar sewa sesuai dengan yang diperjanjikan
 - b. Menjaga dan menggunakan objek *ijarah muntahiya bittamlik* sesuai yang diperjanjikan
 - c. Tidak menyewakan kembali objek *ijarah muntahiya bittamlik* kepada pihak lain
 - d. Melakukan pemeliharaan kecil (tidak material) terhadap objek *ijarah muntahiya bittamlik*.
8. Objek *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. Objek *ijarah muntahiya bittamlik* merupakan milik perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*)
 - b. Manfaatnya harus dapat dinilai dengan uang
 - c. Manfaatnya dapat diserahkan kepada penyewa (*musta'jir*)
 - d. Manfaatnya tidak diharamkan oleh syariat islam
 - e. Manfaatnya harus ditentukan dengan jelas
 - f. Spesifikasinya harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelayakan, dan jangka waktu pemanfaatannya.
- 8) Mekanisme Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* ¹³
- 1. *Musta'jir* mengajukan permohonan sewa guna usaha barang kepada *muajjir*.

¹³ Al Arif Nur Rianto, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012) hlm. 257.

2. *Muajjir* menyediakan barang yang ingin disewa oleh *musta'jir*.
 3. Dilaksanakan akad penyewaan, yang berisi spesifikasi barang yang disewa, jangka waktu, biaya sewa, dan berbagai persyaratan transaksi lainnya. Dilengkapi pula dengan opsi pembelian pada akhir masa kontrak.
 4. *Musta'jir* membayar secara rutin biaya sewa sesuai kesepakatan yang telah ditandatangani kepada *muajjir* sampai masa kontrak berakhir. Selama proses penyewaan, biaya pemeliharaan ditanggung oleh *muajjir*.
 5. Setelah masa kontrak berakhir, *musta'jir* memiliki opsi pembelian barang kepada *muajjir*. Apabila opsi tersebut digunakan, barang menjadi milik *musta'jir* sepenuhnya.
- 9) Manfaat dan Resiko yang harus diantisipasi dalam pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.¹⁴

Manfaat dari transaksi *al-ijarah* untuk bank adalah keuntungan sewa dan kembalinya uang pokok. Adapun resiko yang mungkin terjadi dalam *al-ijarah* adalah sebagai berikut:

- a. *Default*; nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja.
- b. *Rusak*; asset *ijarah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh bank.
- c. *Berhenti*; nasabah berhenti ditengah kontrak dan tidak mau membeli asset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

¹⁴ Antonio Syafi'I Muhammad, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001) hlm. 119

Pembiayaan *ijarah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT)* memiliki kesamaan perlakuan dengan pembiayaan *murabahah*. Sampai saat ini, mayoritas produk pembiayaan bank syari'ah masih terfokus pada produk-produk *murabahah* (perinsip jual-beli). Kesamaan keduanya adalah bahwa pembiayaan tersebut termasuk dalam kategori *natural certainty contract*, dan pada dasarnya adalah kontrak jual beli. Perbedaan kedua jenis pembiayaan (*ijarah/IMBT* dengan *murabahah*) hanyalah objek transaksi yang diperjual belikan tersebut. Dalam pembiayaan *murabahah*, yang menjadi objek transaksi adalah barang, misalnya rumah, mobil, dan sebagainya. Sedangkan dalam pembiayaan *ijarah*, objek transaksinya adalah jasa, baik manfaat atas tenaga kerja. Dengan pembiayaan *murabahah*, bank syari'ah hanya dapat melayani kebutuhan nasabah untuk memiliki barang, sedangkan nasabah yang membutuhkan jasa tidak dapat dilayani. Sedangkan dengan *ijarah*, bank syari'ah dapat pula melayani nasabah yang hanya membutuhkan jasa.

Al-Bai' Wal Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *al-Bai'* dan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)*. *Al-Bai'* merupakan akad jual beli, sedangkan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* merupakan kombinasi antara sewa menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibbah diakhir masa sewa.¹⁵

B. Pelaksanaan Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di BMT Bismillah Ngadirejo

¹⁵ Karim Adiwarmarman. *Bank Islam Analisa Fiqih Dan Keuangan*, Edisi Kedua, (Jakarta : Rajawali Pers,2004), hal.139

Pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* mulai diterapkan di BMT Bismillah Ngadirejo pada tahun 2004, BMT Bismillah memberikan variasi akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* menjadi *Ijarah Muntahiyya Bittamlik Bil Murabahah*, yaitu berupa pembiayaan dengan prinsip sewa (*ijarah*) yang diakhiri dengan kepemilikan dan didahului pengadaan barang dengan prinsip jual beli (*al- ba'I Al-Murabahah*). Karena belum diterapkan Multi jasa pada saat itu akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik bil Murabahah* digunakan sebagai *Problem Solving* oleh BMT sesuai kebutuhan masyarakat.¹⁶

Akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik bil Murabahah* yang dilaksanakan BMT Bismillah Ngadirejo merupakan salah satu pembiayaan yang banyak diminati oleh para nasabah. Namun pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik bil Murabahah* ini lebih banyak diminati oleh nasabah yang membutuhkan dana secara mendadak seperti halnya dana pendidikan, dana pernikahan, atau dana kesehatan. Adapun untuk pembiayaan usaha namun usaha yang baru dan belum berkembang. Hal ini dapat dilihat dari jumlah anggota yang melakukan pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik bil Murabahah* dibulan April s/d Mei berjumlah 82 orang dari jumlah total anggota yang melakukan pembiayaan berjumlah 249 orang. Untuk wilayah pemasaran pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik bil Murabahah* masih berada di kawasan kabupaten Temanggung.¹⁷ Berikut merupakan pelaksanaan pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik bil Murabahah* berkaitan dengan akad, rukun, syarat, prosedur pembiayaan dan ketentuan yang ada didalamnya:

¹⁶ Wawancara dengan Moyong Surono selaku *Manager* pada BMT *Bismillah* Cabang Ngadirejo-Temanggung periode 2004-2009 pada tanggal 19 April 2013

¹⁷ Wawancara dengan M.Choirudin selaku *Manager* pada BMT *Bismillah* Cabang Ngadirejo-Temanggung pada tanggal 19 April 2013

- a. Akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik Bil Murabahah* di BMT *Bismillah* Ngadirejo yaitu:

Akad pembiayaan ditulis secara terperinci pada pasal-pasal yang ada dilembar akad. Lembar akad diawali dengan dasar hukum dan identitas dari kedua belah pihak yaitu pihak pertama BMT dan pihak kedua anggota/ mitra usaha. Kedua belah pihak yang kemudian dilanjutkan dengan pasal-pasal yang menjelaskan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Pasal I menjelaskan tentang persetujuan kedua belah pihak untuk melakukan pembiayaan dengan akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik bil Murabahah* sesuai dengan rukun.
- 2) Pasal II menjelaskan tentang penawaran barang milik pihak kedua kepada pihak pertama serta menyebutkan barang yang akan ditawarkan kepada pihak pertama, pihak kedua menjual barang tersebut kepada pihak pertama sesuai harga pokok barang secara tunai, kemudian pihak pertama menyewakan barang tersebut kepada pihak kedua sesuai tarif sewa dan jasa sewa manfaat.
- 3) Pasal III menjelaskan tentang persetujuan dan kesanggupan pihak kedua untuk menyewa barang yang telah dijual sebelumnya kepada pihak pertama, system pembayarang angsuran, jangka waktu pembiayaan, besarnya angsuran tarif pokok sewa, tarif pokok angsuran dan jumlah angsuran, dan waktu jatuh tempo.
- 4) Pasal IV menjelaskan tentang kewajiban pihak kedua membayarkan sejumlah nominal tertentu yang ditimbulkan dari pelaksanaan akad pembiayaan. Besarnya nominal merupakan jumlah dari biaya administrasi, biaya notaries dan biaya materai.

- 5) Pasal V tentang kesepakatan kedua belah pihak untuk mengakhiri perjanjian jika pihak kedua telah membayar seluruh harga pokok dan harga sewa serta kewajiban lainnya kepada pihak pertama.
- 6) Pasal VI menjelaskan tentang pemberian agunan atas pembiayaan yang diajukan pihak kedua. Apabila pihak kedua tidak memenuhi kewajibannya seperti yang ada dalam pasal 3 atau telah jatuh tempo tidak mampu melunasi/ lalai melunasi kewajibannya kepada pihak pertama, maka pihak pertama berhak menjual atau melelang barang tersebut.
- 7) Pasal VII menjelaskan tentang konsekuensi untuk membayar kifarat/ denda yang harus ditanggung oleh pihak kedua apabila lalai, terlambat mengangsur kewajibannya.
- 8) Pasal VIII menjelaskan tentang kesiapan pihak kedua atas pengawasan yang harus dilakukan pihak pertama untuk memberikan keterangan dan keadaan barang yang disewakan.
- 9) Pasal IX menjelaskan tentang lembaga yang akan menangani konsekuensi hukum
- 10) Pasal X menjelaskan tentang lampiran yang berisikan ketentuan lain.¹⁸

b. Rukun dan Syarat

Dalam pelaksanaan pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik bil Murabahah*, BMT Bismillah memiliki rukun dan syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, yaitu:

- 1) Rukun *Murabahah* sebagai berikut:
 - a. Adanya kedua belah pihak yang mengadakan kerjasama pihak pertama sebagai *Musyitari* (Pembeli)

¹⁸ Lembar akad pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

- b. Pihak kedua sebagai *Al- Bai* (Penjual)
- c. Adanya objek pembiayaan sebagai *Mabi'* (Barang)
- d. Jumlah pembiayaan sebagai *Tsaman* (ketentuan harga)

2) Rukun *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sebagai berikut:

- a. Pihak pertama sebagai pemberi sewa (*Mu'ajjir*)
- b. Pihak kedua sebagai penyewa (*Musta'jir*)
- c. Barang yang disewakan (*Ma'jur*)
- d. Harga sewa (*Ujrah*)
- e. Manfaat sewa (*manfaat*)
- f. *Ijab Qabul* atau *Sighat* yaitu mengenai ketentuan cara penerimaan barang, jangka waktu sewa, cara pembayaran, harga sewa dan jatuh tempo sewa serta beralihnya kepemilikan.

3) Syarat *Ijarah Muntahiya Bittamlik Bil Murabahah* sebagai berikut:

- a. Setiap orang yang ingin melakukan pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik Bil Murabahah* harus terlebih dahulu menjadi anggota.
- b. Anggota yang mengajukan harus melengkapi administrasi yang ada.
- c. Harus adanya jaminan atau agunan sebagai upaya pengamanan dan mempertahankan kepercayaan.
- d. Anggota yang melakukan pembiayaan harus baligh atau dewasa.
- e. Setiap nasabah harus menjaga barang yang ia sewa.

c. Prosedur dan proses pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik bil Murabahah* di BMT Bismillah Ngadirejo

Setiap anggota yang melakukan kerjasama termasuk melakukan kegiatan *Ijarah Muntahiya Bittamlik Bil Murabahah* harus memenuhi prosedur pembiayaan sebagai berikut:

- 1) Seseorang harus terdaftar sebagai anggota BMT (kalau belum menjadi anggota maka seseorang tersebut harus membuka rekening baru)
- 2) Mengisi formulir pembiayaan sebagai bentuk bahwa pihak kedua bersedia melaksanakan segala bentuk kewajiban yang telah dibebankan termasuk menyerahkan seluruh persyaratan atau berkas pembiayaan.
- 3) Survey ¹⁹

Setelah permohonan pembiayaan lewat formulir maka diadakannya survey lapangan oleh petugas marketing. Pedoman yang digunakan dalam survey menggunakan dasar 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral*).

- a. *Character* , melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas.
- b. *Capacity*, analisis terhadap *capacity* untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan, cara yang digunakan pada BMT Bismillah Ngadirejo adalah dengan melihat laporan keuangan, putaran usaha (*turn over/ product life sircle*), omset usaha, persediaan barang dan bahas baku memeriksa slip gaji dan rekening tabungan, survey ke lokasi usaha calon nasabah.
- c. *Capital*, modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan, untuk mengetahui capital cara yang digunakan adalah laporan keuangan

¹⁹ Lembar Form *Survey*

calon nasabah, serta melihat jumlah asset yang dimiliki nasabah, modal sendiri, modal tambahan, adakah beban hutang di lembaga lain.

d. *Condition of economy*, merupakan analisis terhadap kondisi ekonomi, BMT perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah dimasa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah.

e. *Collateral*, merupakan agunan yang diberikan kepada calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua. Dalam hal nasabah tidak dapat membayar angsurannya, maka BMT dapat melakukan penjualan terhadap agunan. Hasil penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk melunasi pembiayaannya. Melihat apakah agunan bersertifikat hak milik, jika tidak milik sendiri adakah surat kuasanya.

4) Rapat Komite

Rapat komite ini dilakukan oleh Tim Komite yang terdiri dari pengurus dan beberapa pengelola. Dalam rapat komite ini akan membahas kecenderungan dari hasil survey lapangan dengan produk yang ada di BMT. Rapat komite ini dilakukan 2-3 hari sekali menyesuaikan jumlah pembiayaan yang ada. Berakhirnya rapat komite ini yaitu setelah adanya keputusan jenis pembiayaan tertentu untuk permohonan pembiayaan dari anggota.

5) Keputusan/ persetujuan

Keputusan dari rapat komite kemudian akan dimusyawarahkan kepada anggota dan disinilah ada penawaran langsung kepada anggota tentang produk pembiayaan dan adanya penjelasan kepada anggota tentang produk

syariah. Musyawarah ini dilakukan sampai adanya kesepakatan antara BMT dan anggota

6) Realisasi Pembiayaan

Adanya kesepakatan antarakedua belah pihak akan menghantarkan proses pembiayaan ini pada proses terakhir yaitu realisasi pembiayaan. Dari rangkaian proses pembiayaan biasanya kalau anggota baru selama 5 hari. Namun, kalau anggota lama dan pernah melakukan pembiayaan sebelumnya serta dikategorikan baik maka proses pembiayaan biasanya dua sampai 3 hari saja. Saat realisasi maka kedua belah pihak melakukan akad dan menandatangani lembar realisasi akad sebagai bentuk kesepakatan.

C. Kendala yang ada dalam pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang diterapkan oleh BMT Bismillah Ngadirejo.

Pada pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang diterapkan oleh BMT Bismillah masih terdapat beberapa kendala yang dihadapi, diantaranya:

1. Pengetahuan nasabah tentang akad tersebut, sebagian besar masyarakat memang banyak yang belum paham mengenai akad *ijarah muntahiya bittamlik*, tentang bagaimana akad, rukun dan syarat, prosedur dan proses pembiayaannya.
2. Obyek yang akan diakadkan. Ketika nasabah mengajukan pembiayaan yang nominalnya kecil, pihak BMT kesulitan dalam menentukan objek yang akan diakadkan.

3. Kurangnya SDM dalam memantau atau mengontrol usaha yang telah dijalankan oleh nasabah.²⁰

D. Analisis hasil penelitian penerapan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di BMT Bismillah Ngadirejo

Dari hasil pengumpulan data yang dilakukan kurang lebih 1 (satu) bulan, pengumpulan data pada penelitian penerapan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* didapat melalui observasi, dokumentasi dan wawancara. Wawancara dengan responden yaitu pengelola BMT Bismillah Ngadirejo dan Lembar akad merupakan salah satu dokumentasi yang diperoleh. Pada penelitian ini terdapat beberapa bab dalam pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik*, diantaranya dari segi akad, rukun dan syarat, prosedur dan proses pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* serta kendala yang ada. Berdasarkan hasil analisis data terhadap penerapan pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* di BMT Bismillah Ngadirejo dapat disimpulkan sebagai berikut:

a. Dari segi akad

Penerapan pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di BMT Bismillah sebagai berikut:

- 1) Penerimaan dan penawaran pada saat akad. Permohonan pembiayaan yang dilakukan nasabah dan yang diterima oleh BMT serta proses-prosesnya sampai pada keputusan pengelola bahwa permohonan

²⁰ Wawancara dengan M. Choirudin selaku *Manager* pada BMT *Bismillah* Cabang Ngadirejo-Temanggung pada tanggal 29 April 2013.

tersebut masuk kedalam pembiayaan yang menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Hal ini dilakukan agar pembiayaan yang dilakukan tepat dan sesuai dengan kebutuhan nasabah, sehingga nasabah tidak salah dalam memilih akad. Terjadinya proses dari awal sampai akhir tentang akad juga disampaikan kepada nasabah pada saat penawaran, pihak BMT mengarahkan akad yang digunakan agar sesuai dengan kebutuhan nasabah. Jadi semua terjadi secara transparan untuk menghindarkan dari sengketa dan perselisihan.

- 2) Ijab dan qabul antara BMT (Pihak pertama) dan nasabah (pihak kedua) tidak dibacakan secara terperinci dan hanya dilakukan secara tertulis dilembar akad yang terdiri dari X pasal. Sehingga membuat pemahaman nasabah terhadap akad yang tertera terbatas dan kurang. Dan lembar akad ini sebagai bukti otentik dan penguatan dari kerjasama yang dilakukan apabila ada perselisihan atau suatu kelalaian dikemudian hari.
- 3) Ketentuan tentang pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* yang dilaksanakan oleh BMT Bismillah meliputi kejelasan nominal dari kedua belah pihak, identitas, penjelasan tentang biaya pokok sewa, biaya tarif, biaya jasa sewa, jumlah angsuran biaya administrasi, dan lain-lain tertera secara terperinci dalam lembar akad. Kontrak atau akadnya sudah menunjukkan maksud dan tujuan antara kedua belah pihak yaitu BMT dan nasabah.
- 4) Tidak adanya pengontrolan usaha yang dijalankan serta organisasi kerja yang tertera dalam akad, hanya fokus pada ketentuan kewajiban pembiayaan. Dan sejauh ini jika terdapat kelalaian dengan tanggung

jawab misal keterlambatan mengangsur masih diselesaikan dengan cara kekeluargaan atau teguran. Kalaupun ada konsekuensi akibat tidak dapat diselesaikan secara musyawarah kedua belah pihak menyepakati untuk dibawa ke pengadilan hukum temanggung. Dan disini BMT hanya berlaku sebagai penyedia dana dan belum turut serta dalam pendampingan usaha.

- 5) Tidak adanya ketentuan tentang faktor berakhirnya atau bertambahnya biaya pemeliharaan terhadap asset yang digunakan oleh pihak kedua dalam lembar akad.

b. Dari segi rukun dan syarat

Dalam lembar akad *ijarah muntahiya bittamlik bil murabahah* menjelaskan mengenai rukun *murabahah* terlebih dahulu kemudian rukun *ijarah muntahiyya bittamlik*, *ijarah* mempunyai 3 rukun umum dan 6 rukun khusus. Pertama adalah *sighat* (ucapan) yang terdiri dari tawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*). Kedua adalah pihak yang berakad (berkontrak) yang terdiri dari pemberi sewa (*muajjir*), serta penyewa (*musta'jir*). Ketiga adalah objek sewa yang terdiri dari manfaat dari penggunaan asset dan pembayaran sewa (harga sewa).

- 1) *Sighat* akad *ijarah* disini pernyataan niat dari dua pihak yang berkontrak, baik secara verbal ataupun tulisan. *Shighat Ijab* dan *Qabul* dilaksanakan diawal kesepakatan atas akad *Ijarah*
- 2) Untuk kedua orang yang berakad yaitu *musta'jir* dan *muajjir*, disyaratkan telah baligh dan berakal. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *Ijarah*.

- 3) Objek sewa dalam akad *Ijarah muntahiya bittamlik bil murabahah* adalah barang yang dijual pihak kedua (*musta'jir*) kepada pihak pertama (*muajjir*) kemudian disewakan kembali oleh pihak pertama kepada pihak kedua. Ukuran jenis objek sewa ijarah secara jelas diketahui dan tercantum didalam lembar akad *ijarah muntahiya bittamlik*.
- 4) Harga Sewa (*Ujrah*) dinyatakan secara jelas dalam lembar akad dan pembayarannya dilakukan sesuai dengan kesepakatan.

c. Dari segi prosedur dan proses pembiayaan

Hal yang utama dalam prosedur dan proses pembiayaan adalah etika dalam bisnis yang tidak menyimpang dari ketentuan syariat islam, terlihat pada awal nasabah datang ke BMT dan mengungkapkan maksud dan tujuannya serta keadaan usahanya. Kemudian pada bagian pembiayaan menjelaskan syarat-syarat pembiayaan *Ijarah muntahiya bittamlik*, dan selanjutnya terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sampai pada realisasi pencairan pembiayaan. Pengelola BMT memberikan pelayanan yang baik dan ramah. Selain itu untuk menjalin ikatan emosional antara BMT dan nasabah BMT melakukan berbagai hal kegiatan, untuk mewujudkan suatu bentuk pelayanan yang baik. Jadi pada prinsipnya pelayanan BMT kepada nasabah baik dan tidak melanggar etika bisnis islam. Namun, dalam melakukan pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* akan lebih baik apabila nasabah diberikan pemahaman yang lebih.

d. Dari segi kendala

Memberikan pemahaman yang lebih terhadap masyarakat memang sangat membantu BMT dan nasabah dalam menjalankan transaksi, paradigma masyarakat masih mengacu pada bunga yang ada pada bank konvensional. Ketika BMT mengarahkan pada pembiayaan yang menggunakan sistem bagi hasil, nasabah masih banyak yang keberatan dengan bagi hasil yang diterapkan oleh BMT. Dan peran BMT hanya sebagai penyedia dana tanpa adanya control usaha

Dari analisis diatas dapat disimpulkan bahwa BMT Bismillah dalam menerapkan akad *ijarah muntahiya bittamlik* secara keseluruhan tidak sama persis dengan yang ada pada fatwa Dewan Syariah Nasional ataupun Bank Indonesia. Hal ini dapat dilihat dari beberapa proses dan teknik prosedur yang diterapkan pada pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* di BMT Bismillah Ngadirejo. Dilihat dari akad yang tertera secara rinci, hanya saja masih terdapat beberapa hal atau lampiran yang belum tercantum yaitu ketentuan tentang faktor berakhirnya atau bertambahnya biaya pemeliharaan terhadap asset yang digunakan oleh pihak kedua dalam lembar akad. Pemahaman nasabah terhadap isi akad dan ijab qabul masih kurang, Peran BMT hanya sebagai penyedia dana tanpa adanya control usaha. Modal yang diberikan pihak BMT kepada nasabah pada akad *murabahah* dilakukan secara tunai dan tanpa adanya bagi hasil, hanya saja nasabah membayar ketentuan-ketentuan biaya-biaya yang terdapat pada akad *ijarah muntahiya bittamlik* yang meliputi biaya pokok sewa, biaya jasa sewa, biaya administrasi, dan lain-lain. Pengelola BMT dalam memberikan pelayanan baik dan ramah. Keberadaan akad *ijarah muntahiya bittamlik* yang ada di BMT Bismillah

sangatlah membantu masyarakat Temanggung, khususnya Kecamatan Ngadirejo dan sekitarnya dalam membutuhkan modal.